

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **3 février 2014**

Décision n° **B-2014-4949**

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Grappinière - Cession à la société Noaho de l'îlot 4, formé des parcelles cadastrées AV 426, AV 428 et AV 430, situé rue Général Charles Delestraint et chemin de Balmont

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Barral

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : lundi 27 janvier 2014

Secrétaire élu : Madame Murielle Laurent

Compte-rendu affiché le : mardi 4 février 2014

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Buna, Charrier, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Abadie, Mme David M., MM. Barge, Brachet, Charles, Colin, Barral, Desseigne, Crédoz, Bernard R., Bouju, Mme Laurent, M. Vesco, Mme Frih, M. Assi.

Absents excusés : Mmes Guillemot (pouvoir à Mme Laurent), Pédrini (pouvoir à M. Darne J.), Besson (pouvoir à M. Kimelfeld), Dognin-Sauze (pouvoir à M. Crédoz), Gelas (pouvoir à M. Bernard R.), M. Claisse (pouvoir à Mme Frih), Mme Peytavin, MM. Julien-Laferrière, Sangalli.

Absents non excusés : Mme Domenech Diana, MM. Daclin, Calvel, Arrue, Passi, Sécheresse, Rivalta, David G., Lebuhotel.

Bureau du 3 février 2014**Décision n° B-2014-4949**

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : **Zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Grappinière - Cession à la société Noaho de l'îlot 4, formé des parcelles cadastrées AV 426, AV 428 et AV 430, situé rue Général Charles Delestraint et chemin de Balmont**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 22 janvier 2014, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2008-0006 du 25 avril 2008 modifiée, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.1.

Le quartier de la Grappinière constitue la limite nord-ouest de l'urbanisation de la Ville de Vaulx en Velin. Par le passé, ce territoire a été l'objet de nombreuses interventions de portée limitée, sans s'inscrire dans un projet global et cohérent permettant de rassembler et d'optimiser les fonctions et unités urbaines (habitat social, copropriétés, équipements publics, commerces, transports en commun, etc.).

Proche à la fois du quartier du Village à l'est et du Mas du Taureau au sud, il occupe une position importante au regard du grand projet de ville (GPV) et des projets urbains développés dans le centre-ville.

C'est pourquoi les partenaires du GPV ont souhaité que la Communauté urbaine mène une opération d'aménagement sur ce site. Ce principe s'est traduit par une validation du comité d'engagement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) du 15 septembre 2004, confirmée par la signature de la convention avec cette dernière du 13 mai 2005.

Cette opération, qui concerne une superficie totale de 8 hectares dont 3,8 hectares d'espaces publics, est réalisée en régie directe par la Communauté urbaine, afin d'honorer les engagements pris par elle dans le cadre de la convention avec l'ANRU, en matière de délai de mise en œuvre du projet.

Les objectifs poursuivis dans ce quartier sont les suivants :

- rendre ce quartier attractif afin d'améliorer le cadre de vie de ses habitants, avec une composition sociale mixte et rééquilibrée et grâce à une diversification des fonctions et des typologies d'habitat (collectif, intermédiaire, individuel groupé). Pour ce faire, il a été établi un programme global de construction qui prévoit 19 675 mètres carrés de surface hors oeuvre nette (SHON) d'habitat répartis comme suit : 12 475 mètres carrés en logements intermédiaires, soit 63 %, 4 500 mètres carrés en habitat social, soit 23 % et 2 700 mètres carrés en accession libre, soit 14 %,
- désenclaver le territoire et imaginer une nouvelle trame viaire cohérente par la création de rues publiques, structurées autour de la place centrale, de l'espace Noëlle Grégoire et de l'avenue Jean Moulin qui constitue l'axe central du quartier,
- délimiter des îlots, en marquant les entrées du quartier par l'organisation d'un front bâti et en prévoyant la dégressivité de la densité du sud, ouvert vers le centre-ville jusqu'au nord, en bordure de la zone agricole,
- instaurer un urbanisme de qualité par des prescriptions architecturales et paysagères,
- diversifier les espaces publics et privés, en favorisant les espaces piétons à l'intérieur du quartier et en développant la place du végétal en lien avec les espaces naturels environnants,

- renforcer la desserte en transports en commun par l'intégration du terminus de la ligne forte de trolleybus C3,
- requalifier les commerces de proximité, par la création de 1 050 mètres carrés environ de SHON commerces,
- programmer la création d'activités économiques, pour une SHON de 700 mètres carrés,
- accompagner la restructuration du groupe scolaire Henri Wallon dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la commune.

Par délibération n° 2005-2820 du 11 juillet 2005, le Conseil de communauté a approuvé la procédure de concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Par délibération n° 2006-3638 du 10 octobre 2006, le Conseil de communauté a adopté le dossier de création de cette ZAC de la Grappinière.

Par délibération n° 2009-0536 du 9 février 2009, le Conseil de communauté a adopté le dossier de création modificatif et le dossier de réalisation de la ZAC ainsi que le projet de programme des équipements publics (PEP), le bilan financier prévisionnel (BAOURD) et le mode opératoire en régie directe de la ZAC.

Par décision n° B-2009-0670 du 23 février 2009, le Bureau a engagé une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) sur la partie ouest de la ZAC dont les résultats ont été approuvés par délibération n° 2009-1113 du Conseil du 30 novembre 2009. L'arrêté de DUP a été publié le 18 décembre 2009.

Par délibération n° 2009-1113 du 30 novembre 2009, le Conseil de communauté a pris acte des résultats des enquêtes publiques sur la déclaration d'utilité publique et sur la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation de la ZAC et a pris acte également de l'avis favorable du commissaire-enquêteur.

Par délibération n° 2010-1468 du 26 avril 2010, le Conseil de communauté a approuvé le programme des équipements publics définitifs sur le site.

La présente décision concerne le projet de cession de l'îlot dénommé îlot 4.

Il s'agit d'un ensemble de terrains nus, purgés de tout élément de sous-sol jusqu'à une profondeur de 1,50 mètre, d'une superficie globale de 6 911 mètres carrés, situé au nord de la ZAC de la Grappinière, le long du chemin de Balmont. Cet îlot se compose de 3 parcelles séparées entre elles par des venelles publiques destinées au passage des piétons :

- la parcelle cadastrée AV 426, à l'ouest, d'une superficie de 2 645 mètres carrés,
- la parcelle cadastrée AV 428, au centre, d'une superficie de 2 198 mètres carrés,
- la parcelle cadastrée AV 430, à l'est, d'une superficie de 2 068 mètres carrés.

L'ensemble de cet îlot comporte en son sein, au nord, une bande de terrain inconstructible liée au plan de prévention des risques naturels d'inondation.

La Communauté urbaine se propose de vendre cet îlot à la société Noaho, pour répondre à l'objectif de diversité sociale du secteur selon des critères déterminés par un règlement, pour la réalisation d'un programme comportant des logements collectifs et des logements individuels groupés.

Afin de rendre réalisable cet objectif, la Communauté urbaine propose un prix de vente bas, initialement fixé à 180 € HT par mètre carré de SHON et converti, selon l'arrondi, à 198,67 € HT par mètre carré de surface de plancher.

En contrepartie des conditions de cette cession et du prix de vente proposé, afin de répondre aux objectifs énoncés, la société Noaho s'engage à vendre les biens à des personnes physiques qui les affecteront à leur résidence principale pendant une durée effective de 5 ans et dont les ressources sont inférieures ou égales au plafond de ressources du prêt locatif social (PLS). Elle s'engage également à plafonner le prix de vente des biens au prix de 2 380 € HT par mètre carré pour l'habitat collectif et au prix de 2 240 € HT par mètre carré pour l'habitat individuel.

A défaut de respecter ces prescriptions, il est prévu des pénalités que la société Noaho devrait à la Communauté urbaine.

Le programme retenu comprend :

- sur la parcelle AV 426, un ensemble de 14 logements collectifs et 4 maisons individuelles groupées,
- sur la parcelle AV 428, 7 maisons individuelles groupées,
- sur la parcelle AV 430, 7 maisons individuelles groupées.

Le programme proposé par la société Noaho prévoit une surface de plancher de 2 695,52 mètres carrés et une surface habitable (SHAB) de 2 439 mètres carrés. Dans le cas où la surface de plancher et la SHAB seraient toutes les deux supérieures à ces surfaces, il est prévu que le montant de la vente serait réévaluée au même prix de 198,67 € HT par mètre carré de surface de plancher supplémentaire.

Le programme proposé par Noaho est identique à celui qu'avait projeté la société MCP Promotion, avec laquelle une promesse de vente avait été signée le 19 décembre 2011 et à laquelle s'était substituée la SCCV La Grappinière, mais qui s'est désistée, l'ensemble des conditions suspensives n'ayant pu être réalisées.

Il est donc proposé, par la présente décision, que la Communauté urbaine cède à la société Noaho l'îlot 4 de la ZAC de la Grappinière, composé des parcelles cadastrées AV 426, AV 428 et AV 430, au prix arrondi de 198,67 € HT par mètre carré de surface de plancher réalisée, pour une surface de plancher prévisionnelle de 2 695,52 mètres carrés, soit un montant de 535 523,40 € HT, auquel se rajoute la TVA calculée au taux en vigueur de 20 % sur la totalité du prix, représentant 107 104,68 €, soit un montant TTC de 642 628,08 €.

La présente décision comprend également l'autorisation donnée à la société Noaho de déposer une ou plusieurs demandes de permis de construire valant division pour l'ensemble du programme ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 16 janvier 2014, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve :

a) - la cession, à la société Noaho, pour un montant de 535 523,40 € HT pour une surface de plancher prévisionnelle de 2 695,52 mètres carrés, auquel se rajoute le montant de la TVA, calculée sur la totalité du prix, au taux en vigueur de 20 %, qui s'élève à 107 104,68 €, soit un total de 642 628,08 € TTC, de l'îlot 4, formé des parcelles cadastrées AV 426, AV 428 et AV 430, pour une surface de 6 911 mètres carrés, situé rue du Général Charles Delestraint et chemin de Balmont à Vaulx en Velin, dans le cadre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Grappinière,

b) - l'éventuel complément de prix, dans le cas où la surface de plancher serait supérieure à 2 695,52 mètres carrés et la surface habitable (SHAB) supérieure à 2 439 mètres carrés, d'un montant de 198,67 € HT par mètre carré de surface de plancher supplémentaire.

2° - **Autorise** la société Noaho à déposer une ou plusieurs demandes de permis de construire sur ledit terrain.

3° - **Autorise** monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette cession.

4° - **La recette** correspondant à la valeur de la sortie du bien sera imputée sur l'autorisation de programme globale P17 - Politique de la ville, individualisée sur l'opération n° 4P17O1381, le 9 février 2009 pour la somme de 21 023 230 € en dépenses et 21 023 230 € en recettes.

5° - **La somme** à encaisser sera imputée sur les crédits inscrits au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe (BAOURD) - exercice 2014 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 535 523,40 € en recettes - compte 7015 - fonction 824,

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 354 188,75 € en dépenses - compte 71355 - fonction 01 - et en recettes - compte 3555 - fonction 01.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 4 février 2014.